

# Beeldkwaliteitplan Locatie Beckers Meijel

i.o.v. FOCUS PROJECTONTWIKKELING & VASTGOED B.V.

Gemeente Peel en Maas





Titel: Beeldkwaliteitplan Locatie Beckers Meijel

Status: definitief

Rapportnummer: 211x07516-BKP-150409.indd

Datum: 09 april 2015

Opdrachtgever: FOCUS PROJECTONTWIKKELING & VASTGOED B.V.

Contactpersoon opdrachtgever: Mevr. I. Staals

Projectteam BRO: Dhr. P. Maessen, Dhr. ir. M. Oosting

Gecontroleerd door:

Bron foto kaft: Bing Maps

Beknopte inhoud:

BRO

Industriestraat 94

5931 PK Tegelen

T +31 (0)77 373 06 01

F +31 (0)77 373 76 94

E [info@bro.nl](mailto:info@bro.nl)



Ligging plangebied

## INLEIDING, LEESWIJZER EN STATUS

Voor u ligt het beeldkwaliteitplan voor de realisatie van het plan Kapelkeshof aan de Steegstraat in Meijel.

Naast het bestemmingsplan speelt het beeldkwaliteitsplan een belangrijke rol bij de welstandstoetsing. In het kader van de omgevingsvergunningaanvraag dient ieder bouwplan namelijk te worden getoetst aan een vastgesteld welstandskader. Hierin wordt benoemd aan welke architectonische eisen de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit de bouwplannen dient te toetsen. Dit beeldkwaliteitsplan voorziet in dit welstandskader. Tezamen met de toets uit het bestemmingsplan, doorloopt ieder bouwplan een toets aan de hand van dit beeldkwaliteitsplan.

### **Leeswijzer**

Het beeldkwaliteitplan bestaat per gebied uit een beschrijving en referentiebeelden. Deze twee onderdelen zijn opgenomen om de visie op het gebied over te dragen en te vertalen in beelden. Voor de bebouwing is ook een overzicht met toetsingscriteria opgenomen. Dit overzicht bevat de feitelijke criteria waaraan de Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit zal toetsen. Wanneer er vrijheid wordt gegeven in de criteria of wanneer er onduidelijkheid bestaat over de wijze van interpreteren van deze vrijheid, kan de toelichtende tekst of de beelden uitsluitend bieden.

Op de volgende pagina's wordt de gewenste beeldkwaliteit per (deel)gebied omschreven in technische eisen en verbeeldt middels referentiebeelden. In het beeldkwaliteitplan is achtereenvolgens onderscheid gemaakt in de gewenste beeldkwaliteit voor bebouwing en erfinrichting en de gewenste beeldkwaliteit voor de inrichting van het openbare gebied.

### **Status**

Voor wat betreft de beeldkwaliteit is dit beeldkwaliteitplan het welstandskader (conform artikel 12a Woningwet). Voor zaken die niet omgevingsvergunningplichtig (en daarmee dus ook niet welstandsplichtig), fungeert dit plan als gemeentelijke beleidsnota.

## HUIDIGE SITUATIE



Het plangebied is gelegen ten oosten van de wijk Kerkveld. In dit gebied, ook wel Kapelkeshoek genoemd, is sinds 1908 sprake van bedrijfsbebouwing.

In 1907 had Meijel vier kleine zuivelfabrieken of 'werkplaatsen voor boterbereiding', gelegen op de Mortel, in de Molenstraat, op de Donk en op de Stoep. Burgemeester Jan Truijten die in 1892 met Lambert van Rijt de 'coöperatieve zuivelfabriek Op de Mortel' had gesticht, zag dat die kleine fabriekjes het zwaar hadden. Hij kreeg de Meijelse boeren in 1907 zover dat ze samen op 7 april 1908 de grote Coöperatieve Stoomzuivelfabriek St. Nicolaas G.A. oprichtten. De fabriek werd gebouwd aan de Kleine Steeg, nu Steegstraat. In 1967 kwam de fabriek leeg te staan als gevolg van de concentratie van fabrieken onder de vlag van Campina. In 1967 werd in de voormalige zuivelfabriek Beckers Meijel geopend. Concentratie van fabrieken betekende in 1997 opnieuw sluiting van de Meijelse fabriek. Het leegstaande pand werd vervolgens in gebruik genomen als sportcentrum. In 2005 werd dat overgeplaatst naar het nieuwe My Way Sportcentrum aan de Banmolen in Meijel, waarna het gehele gebouw en terrein sindsdien leeg is komen te staan. Inmiddels is het voormalige bedrijfspand en de ondergrond eigendom van VOF de Pannen, een samenwerking van Focus Projectontwikkeling en Vastgoed B.V. en Driessen Bouw Asten B.V..

Op de locatie is de bedrijfsbebouwing (zie foto's) recentelijk gesloopt ten behoeve van de beoogde planontwikkeling.

Dit beeldkwaliteitplan regelt de beeldkwaliteit van bebouwing, erven en inrichting openbare ruimte.

# VERKAVELINGSPLAN

Het verkavelingsplan voorziet in de bouw van 63 woningen op het binnenterrein en aan de randen van het gebied langs de Kapelkesweg en Steegstraat. De grondgebonden woningen staan daarbij op het binnenterrein, de randen langs de wegen worden gevormd door de appartementengebouwen.

Het woningbouwprogramma ziet er als volgt uit:

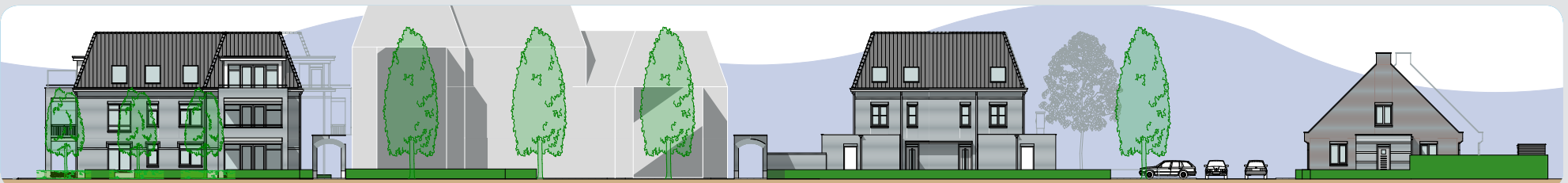
- 6 patiowoningen in 1 bouwlaag met schuine kap. Deze liggen ten oosten en noorden van de entree;
- 6 eengezinswoningen in 2 bouwlagen met schuine kap gelegen aan de noordrand;
- 8 starterswoningen (rug aan rug) in 2 bouwlagen met schuine kap gelegen ten westen van de entree;
- 30 appartementen in 2 gebouwen in 2 bouwlagen met een steile schuine kaplaag langs de Kapelkesweg;
- 13 appartementen in een gebouw op de hoek van de Steegstraat en Kapelkesweg in 2 en 3 bouwlagen (accent op de hoek) met een steil schuine kaplaag. In de 3de bouwlaag bevindt zich een penthouse.

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Steegstraat. De ontsluitingsstraat slingert door het gebied tussen de woningen door en ontsluit de parkeervoorzieningen die tussen de gebouwen gelegen zijn. Na de patiowoningen gaat de straat over in een hof. Deze overgang wordt gemarkeerd door afwijkende bestrating en realisatie van 2 kolommen die het hof scheiden van de straat. De eengezinswoningen hebben tevens een eigen parkeerplaats op eigen terrein. Langs de Kapelkesweg en de Steegstraat worden in het straatprofiel 22 langsparkerplaatsen gerealiseerd. Deze strook is langs de Kapelkesweg om de 2 parkeerplaatsen voorzien van laanbomen.

Voor de voetganger wordt het gebied toegankelijk gemaakt door de aanleg van meerdere voetpaden die tussen de gebouwen worden aangelegd. Op de hoek van de Steegstraat met de Kapelkesweg wordt een jeu de boulesbaan aangelegd.



# Bebouwing referenties





## KLEUREN- / MATERIAALLIJST

Gebouwoonderdeel	Onderdeel	Materiaal	Kleur / type	Gebouwoonderdeel	Onderdeel	Materiaal	Kleur / type
<b>EXTERIEUR</b> <b>ALGEMEEN:</b> Metselwerk	Woongebouw blok 1&2, starterswoningen, eengezinswoningen en entree-erker patiowoningen.	Baksteen, waalformaat Gekeimd.	Keimwerk, wit.		Afdekbanden.		
	Spekband rollaag 2cm terugliggend in blok 1&2	Baksteen, waalformaat Gekeimd.	Keimwerk in contrasterende kleur, betongrijs.	<i>Balustraden en leuningen</i>		Staal, gemoffeld.	Licht grijs, overeenkomstig kleur ramen/deuren.
	Patiowoningen.	Baksteen, waalformaat handvorm.	Aardkleur, genuanceerd, gesinterd.	<i>Frans balkons</i>		Staal gemoffeld.	Idem.
	Lateien tpv gevelopeningen.	Staal.	In kleur keimwerk / gevelsteen.	<i>Privacyscherm</i>	Tpv balkons blok 1&2.	Aluminium frame met aluminium panelen	Frame licht grijs. Panelen wit.
Voegwerk	Tpv gekeimde gevels.	Zand/cement, platvol.	In kleur keimwerk	<i>Daken</i>	Dakbedekking	EPDM	Standaard zwart
	Tpv niet gekeimde gevels.	Zand/cement, 4mm terugliggend.	In kleur metselwerk.		Dakrand	Gecoat zink.	Naturel.
<i>Buitenkozijnen</i>	Kozijnen.	Hardhout.	Wit.		Muurafdekkingen kopgevels	Gecoat zink.	Naturel.
	Deuren en ramen.	Hardhout.	Licht grijs.		Dakpannen	Keramische pannen OVH.	Grijs, naturel.
	Deuren buitenberging starters.	Hardhout.	Wit in kleur kozijn.	<i>Dakgoten / HWA</i>	Mastgoten	Gecoat zink.	Naturel.
<i>Beglazing</i>	Kozijnen.	Glas.	Helder.		Gevormde goten.	Prefab kunststof goot.	Wit.
<i>Diverse timmerwerken</i>	Tpv kozijnen	Multipaint.	Wit in kleur kozijn.		Hemelwater-afvoeren	PVC	Naturel, grijs.
<i>Deurdorpels</i>		Kunststeen.	Zwart.		Noodoverstorten	Gecoat zink	Naturel
<i>Luiken tpv kozijnen grondgebond en woningen</i>		Hardhout.	Diep grijs.	<i>Bergingen</i>	Achtertuinen.	Houten rabatdelen.	Diep grijs
<i>Prefab</i>	Balkons.	Prefab beton.	Naturel, grijs.		Kozijn berging	Hardhout.	Diep grijs.
	Waterslagen tpv kozijnen. Schoorsteenplaten. Kaders tpv voordeuren starters, eengezins en patio's. Luifels tpv voordeuren starters.				Deur berging	Hardhout.	Diep grijs.
				<i>Pergola</i>	Eengezinswoningen	Hardhout.	Naturel.

In het plan is gekozen voor een tweedeling in uitstraling en sfeer van de bebouwing. De patiowoningen langs de ontsluitingsstraat worden uitgevoerd in donkere aardkleurige baksteen, de overige bebouwing rond het hof wordt witgekeimd.

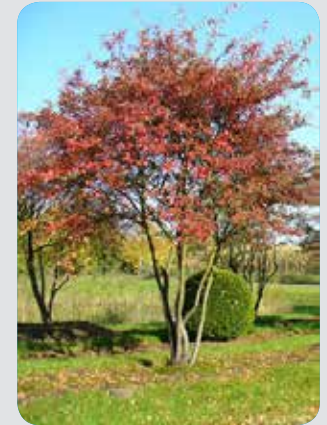
De patiowoningen hebben een traditioneel klassieke uitstraling met eigentijdse wit gekeimde erkers aan de zijgevels. Hier zijn de entrees van de woningen voorzien. De woningen hebben een steile schuine kap ( $\pm 45^{\circ}$ ), waarbij de kopgevels worden doorgemetseld tot boven het dakvlak en de overgangen van gevel naar daklijn worden voorzien van uitkragende metselwerkdetails.

De appartementengebouwen, eengezinswoningen en starterswoningen daarentegen zijn geheel wit gekeimd en bestaan uit minimaal 2 bouwlagen met steile schuine kappen. De eengezinswoningen hebben een klassieke traditionele uitstraling met doorgemetselde kopgevels en uitkragende metselwerkdetails.

De appartementsgebouwen zijn wit gekeimd en hebben een duidelijke samenhang in uitstraling met elkaar. Tezamen met de eengezinswoningen vormen zij een carré rondom het hof. Zij bestaan uit 2 volle bouwlagen met een 3<sup>de</sup> woonlaag die is voorzien van een steile kloeke kap ( $\pm 70^{\circ}$ ). De gebouwen zijn in de voor- en achtergevel voorzien van uit de gevel uitgebouwde balkons en entreepartijen.

In de bijgevoegde geveltekening wordt aangegeven dat naar het kruispunt van Steegstraat met Kapelkesweg de hoogte vier bouwlagen is en dat deze aan de rechterzijde met drie bouwlagen aan zal sluiten bij de rug aan rug woningen. Raamvoering en detaillering en kleuren zullen dit uitgangspunt ook volgen.

# Openbare ruimte referenties



## BESCHRIJVING

Plan Kapelkeshof wordt gekenmerkt door zijn heldere structuur waar eenheid in uitstraalt. Binnen het projectgebied zijn enkele accenten aangebracht die karakter en sfeer geven. De eenheid binnen het plangebied wordt bereikt door op de grens openbaar – privétuin een beukenhaag te voorzien. Hierdoor krijgt elke woning vanaf de openbare ruimte hetzelfde aanzicht. Op locaties waar de ruimte toereikend is zullen enkele krentenboompjes in de blokhaag komen te staan die meer dimensie en hoogterwerking geven. Ook in de achtertuinen wordt de erfafscheiding meegenomen in de vorm van een staafmathekwerk begroeid met klimop.

Ter hoogte van de appartementen wordt het principe van de blokhagen doorgezet. De nuance wordt aangebracht door gebruik van liguster blokhagen, afgewisseld met een enkele krent.

De door het groen en beplanting aangebrachte eenheid binnen het plangebied komt terug in de verharding. Zo zijn alle voetpaden uitgevoerd in één type klinker. Hier wordt een warme zand/geel kleurige klinker voorzien, (voorbeeld foto rockstone 15x15 cm, kleur ginger). Binnen de verharding van de rijwegen wordt eveneens een kleine nuance aangebracht. Zo zal de rijweg tot aan de “poort naar het hof” uitgevoerd worden in een lichte antraciet kleur die aan de zijkanten wordt opgesloten middels een brede streklaag van 80 cm die tevens dienst doet als afwatering. Als men door de “poort” rijdt wordt de brede streklaag in de lichte antraciet kleur doorgezet. Het kader hierbinnen wordt uitgevoerd in een dikformaat klinker in de kleur warm grijs. Hiermee ontstaat er een subtiel verschil tussen deze twee “deelgebieden”.

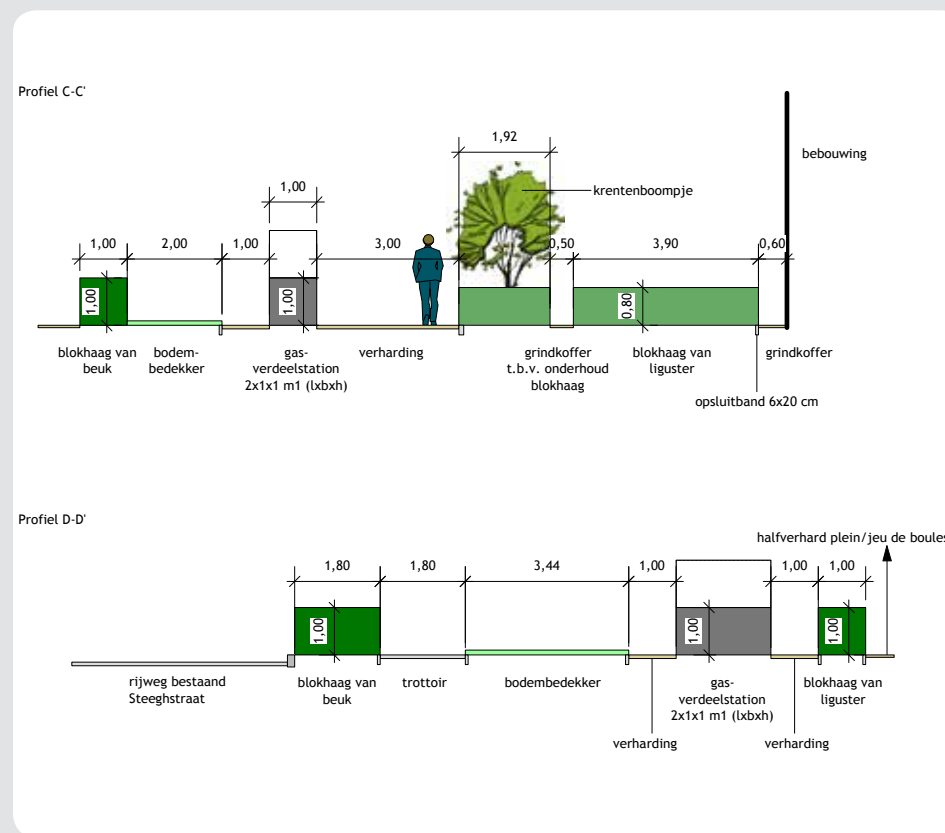
Binnen deze “deelgebieden” liggen enkele accenten. Voordat men de “poort” passeert wordt een rode beuk aangeplant met daaronder beplanting. Deze markeert de straat met de patiwoningen. Bij aanplant zal een “volwassen” boom aangeplant worden om meteen vanaf het begin een groen karakter mee te geven.

Binnen het hof, nadat men de poort is gepasseerd, is een ontmoetingsplaats gecreëerd die wordt gekenmerkt door een meerstammige boom. Binnen de ontmoetingsruimte is er de mogelijkheid tot spelen, maar ook de mogelijkheid om bijvoorbeeld gezamenlijk te barbecueën. Op de hoekpunten van parkeren komen de meerstammige bomen terug. Hierbij geldt wederom dat er “volwassen” bomen worden aangeplant die voor de groenbeleving en hoogterwerking zorgen binnen het hof en de overgang naar de bebouwing verzachten.

Tot slot wordt op het hoekpunt van de Kapelkesweg en de Steegstraat voorzien in een tweede ontmoetingsplaats in de vorm van een halfverhard plein met dakbomen. Het halfverharde plein is zo ingericht dat er de mogelijkheid is voor jeu de boules. Rondom staan heesterrozen met daarin enkele heesters zoals sering en kornoelje. Op het hoekpunt zal het groene karakter worden versterkt en gemarkeerd middels het aanplanten van een groene beuk.

Op de projectgrens aan de noordzijde wordt een gemetselde muur voorzien met daarvoor een beukenhaag. In de noord-oosthoek ten behoeve van de twee-onderkap woningen komt op de projectgrens een lage beukenhaag. Deze haag is bewust laag gehouden zodat er zichtrelatie ontstaat met het buitengebied. Langs de wegen Steegstraat en de Kapelkesweg worden langsparkeerplaatsen voorzien en wordt de bomenstructuur in de Kapelkesweg doorgezet.

# Openbare ruimte referenties (gasverdeelstation)



## BESCHRIJVING

Vanaf de Kapelkesweg is een toegang gecreëerd naar het gasverdeelstation. Deze toegang is 3 meter breed in zal in eerste instantie bestraat worden met 30x30 tegels en binnen het plangebied overgaan in de gebiedseigen klinker. De toegang naar het verdeelstation zal gecombineerd worden met de zone van 3 meter die vrij dient te blijven. Na het passeren van het gasverdeelstation zal het voetpad versmallen naar 2.10 meter breed.

Aan de andere drie zijdes komt een verhardingsstrook met een breedte van 1.00 meter. De deuren kunnen zo aan de lange zijde ten alle tijden open. Aan een kopse kant is 1.00 meter toereikend, aan de andere twee zijdes dient de zone 3 meter te zijn. Hierin wordt een zone voorzien van minimaal 2.00 meter breed met bodembedekkers. Bij (onderhouds)werkzaamheden wordt voorgesteld om op de bodembedekkers een plaat neer te leggen. De bodembedekkers kunnen hier tegen, waardoor het geheel een groen en “zachter” karakter krijgt i.p.v. een verhard vlak waardoor e.e.a. veel meer in het oog zal springen. Hierdoor blijft middels de bodembedekkers de bereikbaarheid naar het verdeelstation gewaarborgd.

Wat betreft het inpassen van het gasverdeelstation zal deze aan de noordzijde (richting de appartementen) ingepakt worden middels een liguster blokhaag (tussen appartement en het voetpad) van 80 cm hoog. Om vanuit de raampartij het frontale zicht op het verdeelstation te voorkomen zal in de kijklijn een krentenboompje aangeplant worden. Aan de zijde waar het verdeelstation grenst aan het halfverharde plein/jeu de boules is de haagstructuur van beuken, in een hoogte van 100 cm doorgezet. Qua aankleding van het verdeelstation vanaf de kruising Kapelkesweg/ Steegstraat zal voor de bodembedekkers een krentenboompje aangeplant worden die tot onderaan betakt zal zijn zodat hier het frontale zicht wordt weggenomen.

